

RAZPIS ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE ZA NAKUP NEPREMIČNINE – poslovni prostori Murska Sobota

1. ORGANIZATOR ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE IN PRODAJALEC

Organizator javne elektronske dražbe (v nadaljevanju: e-dražba) je družba NAI Significa d.o.o., Vošnjakova 1, 1000 Ljubljana, matična št.: 6058736000, telefonska številka: +386 51 367 646, e-pošta: drazbe@naisignifica.com (v nadaljevanju: Organizator).

Prodaja na javni dražbi se izvaja kot prostovoljna prodaja po naročilu prodajalca Pošta Slovenije d.o.o., Slomškov trg 10, 2000 Maribor, matična št.: 5881447000, davčna št.: 25028022 (v nadaljevanju: Prodajalec).

2. PREDMET PRODAJE IN IZKLICNA CENA

Predmet prodaje po tem razpisu elektronske javne dražbe za nakup nepremičnine – poslovni prostori Murska Sobota (v nadaljevanju: Razpis) so poslovni prostori na naslovu Trg zmage 6 v Murski Soboti (v nadaljevanju tudi: Predmet prodaje).

Celota poslovnih prostorov obsega večinski del poslovne stavbe s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem ter garažo s kletjo v kletni etaži sosednje stavbe. V pritličju poslovne stavbe obratuje poštna poslovalnica 9101 Murska Sobota. V stavbi je 81,3% površin v lasti Pošte Slovenije, preostanek je v lasti Telekom Slovenije in ni predmet prodaje. Prostori so delno zasedeni. Poslovna stavba ima urejen katastrski vpis, je etažno razdeljena in ima vzpostavljeno etažno lastnino v zemljiški knjigi. Gre za stavbo št. 10603 k.o. 105 Murska sobota. Stavba se sestoji iz kletne etaže, pritličja, štirih nadstropij in mansarde. V kleti so delovni in skladiščni prostori ter garažna parkirna mesta. V pritličju se nahajajo poštna poslovalnica, delovni in pisarniški prostori. V nadstropjih in mansardi (razen drugega nadstropja, ki ni predmet prodaje) pa se nahajajo pisarniški prostori s sanitarijami, mini kuhinjami in ostalimi spremljajočimi prostori (arhivi, interni hodniki, tehnični prostori). Po nadstropjih je oblikovanih več ločenih etažnih delov kot zaključene enote. Skupaj gre za poslovne prostore v lasti Pošte Slovenije v izmeri 2.167,4 m².

Poslovna stavba je bila grajena v treh fazah. Prvi starejši del stavbe je bil zgrajen leta 1962 in dograjen leta 1978, leta 2001 pa je bil dograjen še novejši vzhodni del stavbe. Objekt je AB gradnje, fasada je kombinacija klasičnega ometa in steklenih površin, streha pa je ravna. Nadstropja so med seboj povezana s stopnišči. V stavbi sta tovarno dvigalo, ki povezuje klet in pritličje ter osebno dvigalo v vzhodnem novejšem delu stavbe. Ogrevanje prostorov je radiatorsko iz kurilnice na zemeljski plin, prostori so tudi delno hlajeni s split klimatskimi napravami. Stavba se nahaja v dobrem stanju in je redno vzdrževana.

Poleg navedenih poslovnih prostorov sta predmet prodaje tudi garaža in kletni prostor v kletni etaži sosednje stavbe in sicer etažni del 105-6393-35 (garaža) v izmeri 445,8 m² v idealnem deležu 47/50 in etažni del 105-6393-40 (klet) v izmeri 44,9 m² v deležu 1/1. Vhod v kletno etažo je isti kot v zgoraj navedeno poslovno stavbo.

Predmet prodaje poslovne stavbe je večinski del prostorov in sicer 29 posameznih etažnih delov v skupni izmeri 2.167,4 m². V lasti Telekom Slovenije je 497,2 m², kar ni predmet prodaje, prostori v skupni rabi stavbe pa obsegajo 381,9 m². Predmet prodaje so etažni deli z ID 105-10603-3, ID 105-10603-5, ID 105-10603-6, ID 105-10603-7, ID 105-10603-8, ID 105-10603-9, ID 105-10603-10, ID 105-10603-11, ID 105-10603-12, ID 105-10603-13, ID 105-10603-14, ID 105-10603-17, ID 105-10603-20, ID 105-10603-21, ID 105-10603-22, ID 105-10603-23, ID 105-10603-24, ID 105-10603-25, ID 105-10603-27, ID 105-10603-28, ID 105-10603-29, ID 105-10603-30, ID 105-10603-31, ID 105-10603-32, ID 105-10603-33, ID 105-10603-34, ID 105-10603-35, ID 105-10603-36 in ID 105-10603-37, skupaj 29 delov v skupni izmeri 2.167,4 m². Stavba stoji na parcelah št. 1325/6 in 1325/5, obe k.o. 105 Murska Sobota, obe lastnina na skupnem delu stavbe.

Predmet prodaje je tudi funkcionalno zemljišče okrog stavbe in sicer gre za parceli št. 1038/2 v izmeri 71 m² in št. 1323/4 v izmeri 115 m², obe k.o. 105 Murska Sobota, obe v lasti Pošte Slovenije. Predmet prodaje je delež 1/1 na navedenih parcelah.

Dostop do poslovne stavbe je urejen peš s prednje (severne) strani preko parkirišča v lasti Mestne občine Murska Sobota in lastnega dvorišča. Vhod v kletno etažo stavbe ter do ločene garaže in kleti je skupen in

poteka z zahodne strani stavbe preko parcel v etažni lastnini in lasti Mestne občine Murska Sobota ter družbe IMO-REAL d.o.o.

Poslovni prostori so delno zasedeni. Pošta Slovenije bo v enem delu pritličnih prostorov ostala tudi po prodaji nepremičnine. Gre za prostore poštne poslovalnice, ki jih bo najela. V najem so oddani pisarniški in tehnični prostori trem najemnikom v skupni izmeri 180 m² (v pritličju in prvem nadstropju). Najemniki bodo v prostorih predvidoma ostali tudi po prodaji nepremičnine. Ob prodaji se vse pravice in obveznosti iz naslova že oddanih prostorov v najem, prenesejo na novega lastnika. Po predhodnem dogovoru je možen vpogled v obstoječe najemne pogodbe.

Pošta Slovenije bo sočasno ob prodaji prostorov sklenila povraten najem prostorov v pritličju stavbe za obdobje enega leta v izmeri ca. 200 m² po pričakovani ceni najema za tovrstne prostore do 6,0 EUR/m², z možnostjo podaljšanja še največ za eno leto, kar je pogoj prodaji. Predvidoma v enem letu se bo z novim lastnikom dogovorila za dolgoročen najem dela prostorov v pritličju za potrebe poštne poslovalnice (preurejeni prostori), v izmeri ca. 200 m² po tržni ceni, ali pa se iz stavbe izselila.

Na strehi stavbe se nahaja antenski stolp, ki ni predmet prodaje in je last solastnika stavbe. Na vseh parcelah je vknjižena neprava stvarna služnost dostopa, uporabe in vzdrževanja telekomunikacijskih vodov, naprav in opreme, ki so locirane v stavbi in ob stavbi (potekajo skozi vse etaže starega dela stavbe) in tudi služnost dostopa, uporabe in vzdrževanja antenskega stolpa in klima naprav na strehi stavbe in služnost dostopa, uporabe in vzdrževanja podzemne kabelske galerije v zemljišču s parcelno številko 1323/4 k.o. Murska Sobota vse v korist služnostnega upravičenca Telekom Slovenije d.d. Prav tako je pri etažnih delih stavbe št. 20, 22, 25, 34 in 35 dogovorjena neprava stvarna služnost prostega dostopa do kinet TK kablov zaradi rednega in investicijskega vzdrževanja, na način in pod pogoji, kot to izhaja iz tč. 3 v 5. členu sporazuma o razdelitvi solastnine z ustanovitvijo etažne lastnine, z opustitvijo vseh dejanj vsakokratnega lastnika, ki bi lahko povzročila poškodovanje TK kablov, v korist služnostnega upravičenca Telekom Slovenije d.d. Nadalje je s sporazumom o razdelitvi solastnine z ustanovitvijo etažne lastnine v korist družbe Telekom Slovenije d.d. pri etažnem delu stavbe št. 37 dogovorjena služnost prostega dostopa preko prostora na streho do antenskega stolpa (anten), ki se nahaja na starem delu objekta, ter pri etažnem delu stavbe št. 25 služnost dostopa do sanitarij v posameznem delu stavbe št. 25.

Na nepremičnini imata predkupno pravico Mestna občina Murska Sobota in Telekom Slovenije (solastnik garaže). Prodajna pogodba bo sklenjena pod odložnim pogojem, da ne bo uveljavljena predkupna pravica. Poslovni prostori se v delu, ki so nezasedeni, prodajajo delno opremljeni s pohištveno opremo. Preostala pohištvena oprema, ki je zasedena s strani prodajalca (poštna poslovalnica) in najemnikov oz. je še v njihovi uporabi, pa ni predmet prodaje.

Nepremičnina se prodajajo kot celota in po načelu videno - kupljeno.

Poslovni prostori se po namenski rabi nahajajo v osrednjih območjih centralnih dejavnosti, kjer so po Odloku dopustne naslednje dejavnosti: poslovne, trgovske, gostinske, hotelske, turistične, kulturne in storitvene dejavnosti, in stanovanjske vsebine znotraj predvidenih objektov.

Mestna občina Murska Sobota je avgusta 2026 pisno pojasnila, da se lahko v stavbo vsaj delno umestijo tudi stanovanjske vsebine, pod pogojem, da se pri načrtovanju in projektiranju upoštevajo tudi določeni standardi urbanističnega oblikovanja v mestnih središčih za zagotavljanje vitalnosti prostora in sicer tako, da se ohranja aktivni pritlični del objekta za poslovni, trgovski ali storitveni program oz. javni program.

Za Predmet prodaje je bila pridobljena energetske izkaznica št. 2025-866-17-122335 z veljavnostjo do 01.04.2035.

Izklicna neto cena za pogodbeni predmet znaša 1.155.000,00 EUR.

Prodaja ni predmet obdavčitve z DDV, je pa opcija. Davek na promet nepremičnin ni zajet v prodajno ceno. Davek na promet nepremičnin plača kupec.

3. REGISTRACIJA

Ponudnik (v nadaljevanju imenovan tudi: dražitelj) se je dolžan za sodelovanje na e-dražbi registrirati na portalu na spletnem naslovu <https://www.drazbe.significa.si/> (v nadaljevanju: Portal) ter aktivirati svoj uporabniški »račun«, pri čemer ponudnik aktivacijsko povezavo prejme na svoj elektronski naslov. Z

aktivacijo »računa« ponudnik lahko sodeluje pri e-dražbi. Ponudnik se na Portalu registrira kot fizična oseba ali pravna oseba, registracijo pa lahko izvedejo tako domače kot tuje pravne in fizične osebe.

Podrobnejši postopek registracije je določen v Splošnih pogojih prodaje prek portala NAI Ponudba in uporabe spletnega Portala (v nadaljevanju: Splošni pogoji), kot so objavljeni na Portalu.

4. VARŠČINA

Dražitelj je dolžan na transakcijski račun Prodajalca št. SI56 0451 5000 1110 867, odprt pri OTP d.d., sklic SI00 2310000 (pri plačilu preko spletnega portala se sklic generira sam), s pripisom namena plačila »Nepremičnina Murska Sobota«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini 57.750,00 EUR (v nadaljevanju: Varščina), kar predstavlja bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in za sodelovanje dražitelja na javni dražbi.

Varščino je treba plačati do vključno 28.9.2026 do 24.00 ure. Dražitelj mora do vključno 28.9.2026 do 24.00 ure posredovati tudi potrdilo o vplačilu Varščine v skenirani verziji na elektronski naslov: vladimir.gujej@posta.si, kar je bistven pogoj za veljavnost ponudbe in za sodelovanje dražitelja na javni dražbi. V vsakem primeru bodo upoštevane samo tiste varščine, ki bodo prispele na objavljen račun do začetka e-dražbe.

Z vplačilom Varščine dražitelj pridobi pravico draženja za Predmet prodaje. Dražitelj se s plačilom Varščine strinja z vsebino in vsemi pogoji iz tega Razpisa ter njegovih prilog.

Varščina se ne obrestuje. Neizbranim dražiteljem bo neobrestovana Varščina vrnjena v roku in na način, kot je določeno v Splošnih pogojih.

Varščina se bo vrnila na račun, iz katerega je bila Varščina nakazana v skladu s 1. odstavkom te točke Razpisa.

Varščina dražitelja, ki bo uspel v predmetnem postopku e-dražbe in bo sklenil prodajno pogodbo za Predmet prodaje, se všteje v kupnino.

5. VRSTA E-DRAŽBE IN POTEK POSTOPKA E-DRAŽBE

E-dražba se izvaja kot odprta dražba, ki ima značilnosti dražbe z zviševanjem cene.

Postopek prodaje Predmeta prodaje vodi Organizator. Sodelovanje na e-dražbi in sama e-dražba se bosta izvedla v skladu s tem Razpisom in Splošnimi pogoji.

E-dražba bo potekala izključno elektronsko preko Portala, t.j. portala na spletnem naslovu <https://www.drazbe.significa.si/>.

Pogoji za sodelovanje na e-dražbi so določeni v Splošnih pogojih.

Ponudb, ki ne bodo oddane skladno s temi pravili in Splošnimi pogoji, Prodajalec in Organizator ne bosta upoštevala.

Dražitelji so lahko domače in tuje fizične in pravne osebe. Tuje pravne osebe morajo Organizatorju najkasneje do vplačila Varščine posredovati uradno preveden izpisek iz poslovnega registra, ki ni starejši od 30 dni. V vsakem primeru mora tuja pravna ali fizična oseba pred morebitno sklenitvijo prodajne pogodbe pridobiti ustrezno slovensko identifikacijsko številko, ki je po predpisih potrebna za sklenitev prodajne pogodbe.

V primeru, da dražitelj ne bo mogel pridobiti lastninske pravice na pogodbenem predmetu zaradi zakonskih omejitev na svoji strani, se šteje, da je izbrani dražitelj odstopil od podpisa pogodbe in bo Varščina zapadla v korist Prodajalca.

V primeru, da ne bo noben dražitelj vplačal Varščine za predmet draženja, se bo elektronska javna dražba tega Predmeta prodaje štela za neuspešno.

Predmetna e-dražba za Predmet prodaje se bo začela dne 30.9.2026 ob 13.00 uri in se bo zaključila istega dne ob 16.00 uri.

Čas do zaključka e-dražbe se podaljšuje za 5 minut od nastavljenega zaključka e-dražbe, če dražitelj odda novo ponudbo največ 5 minut pred nastavljenim zaključkom e-dražbe (na primer: če je predviden zaključek e-dražbe ob 16.00 in če dražitelj poda novo ponudbo do vključno 15.55, se zaključek e-dražbe nastavi na nov čas ob 16.05). Dražba se lahko podaljšuje neomejeno krat, dokler v zadnjih 5 minutah ni oddana nobena nova ponudba.

Najmanjši možni korak višanja cene v e-dražbenem postopku znaša 10.000,00 EUR.

Dražiteljem bo sistem ves čas, od začetka e-dražbe, ko bodo identificirani v sistem, kazal preostanek časa do zaključka e-dražbe, morebitno podaljšano e-dražbo, trenutno najboljšo ponudbo (vendar brez identifikacijske navedbe, kateri dražitelj jo je podal) ter zadnjo podano ceno dražitelja, ki je vpisan v sistem. Sistem bo nudil možnost draženja (podaje nove cene, ki bo najmanj za 10.000,00 EUR višja od vsakokratne trenutno aktualne cene, ali višja). V primeru, da dražitelj želi zvišati ceno za nesorazmerno višji znesek od koraka draženja, ga informacijski sistem pred samo oddajo take ponudbe z dodatnim opozorilom opozori na toliko višji znesek in dražitelj mora tako ceno ponovno potrditi, šele po potrditvi se le-ta pošlje v informacijski sistem.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, na dražbi pa uspe dražitelj, ki do zaključka e-dražbe ponudi najvišjo ceno. Ponudba veže do zaključka e-dražbe in dražitelj do tedaj od ponudbe ne more odstopiti, ali jo na kakršenkoli drugi način razveljaviti.

Neposredno po zaključku e-dražbe sistem izpiše dnevnik s potekom draženja, iz katerega je razviden celoten potek draženja, prejete ponudbe s časi draženja ter najuspešnejša ponudba.

6. KRITERIJI IZBORA IN SKLENITEV PRODAJNE POGODBE TER STROŠKI POSTOPKA

Izbrani dražitelj bo izbran skladno s kriterijem ponujene najvišje cene. Postopek obvestila o izidu e-dražbe in sklenitvi prodajne pogodbe določajo Splošni pogoji.

Vse javne dajatve in stroške, vključno z morebitnimi notarskimi stroški (razen stroški notarske overitve podpisa Prodajalca na sklenjeni prodajni pogodbi), v zvezi s sklenitvijo in izvedbo prodajne pogodbe nosi in plača izbrani dražitelj – kupec.

Dražitelji sami nosijo stroške udeležbe v zvezi s sodelovanjem v predmetnem postopku e-dražbe, ne glede na uspeh v postopku.

Prodajalec bo pred sklenitvijo prodajne pogodbe preveril uspelega dražitelja z vidika vsakokrat veljavnih določb zakona, ki ureja preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma, in drugih predpisov (integritete), pri čemer mora uspeli dražitelj izpolnjevati vse pogoje po navedenih predpisih, prodajalec pa lahko brez vsakršne odgovornosti zavrne sklenitev prodajne pogodbe s takšnim uspelim dražiteljem, ki ne zadostuje vsem kriterijem po določbah zakona, ki ureja preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma. Izbrani ponudnik za nakup Predmeta prodaje bo moral ob sklenitvi prodajne pogodbe podpisati privolitev za zbiranje in obdelovanje osebnih podatkov ter dovoliti pregled stranke v skladu z določbami Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma. Če izbrani ponudnik navedenega ne bo storil, se šteje, da je ponudnik odstopil od sklenitve posla, vplačana Varščina pa zapade v korist prodajalca.

Prodajalec bo najuspešnejšega dražitelja pozval na podpis prodajne pogodbe, le-ta pa jo mora podpisati v roku 30 dni po končani spletni javni dražbi oz. v primeru predkupnih upravičencev v roku 30 dneh ali od prejema njihovih izjav ali od preteka zakonskega roka za podajo izjav. Če najuspešnejši dražitelj ne podpiše prodajne pogodbe, se šteje, da je odstopil od podpisa pogodbe, prodajalec pa zadrži vplačano varščino.

7. PRAVICA DO PREKLICA (RAZVELJAVITVE) E-DRAŽBE IN ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST

V primeru nepravočasnega plačila varščine in/ali v primeru, da dražitelj ne odda pravočasne ali popolne elektronske prijave, dražitelj ne bo mogel sodelovati na spletni javni dražbi (bo zavrnjen oziroma ne bo potrjen).

Organizator spletne javne dražbe si pridržuje pravico, po lastni diskrecijski pravici ter brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti organizatorja spletne javne dražbe, zavrniti oziroma ne potrditi kateregakoli prijavljenega dražitelja, ne glede na razlog oziroma brez njegove navedbe, oziroma ga naknadno po tem, ko ga je že potrdil, do začetka dražbe zavrniti, brez navedbe razloga.

Organizator spletne javne dražbe in Prodajalec si pridržujeta pravico posamezno spletno javno dražbo kadarkoli pred začetkom preklicati, med potekom pa jo prekiniti, brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti organizatorja spletne javne dražbe ali prodajalca. Preklic ali prekinitve sta vidna na portalu. Dražiteljem se bo v primeru preklica ali prekinitve e-dražbe najkasneje v 3 delovnih dneh po e-dražbi vrnila vplačana Varščina brez obresti. Prodajalec in Organizator dražiteljem v tem primeru ne povrneta nobenih stroškov, ki so jim nastali iz tega naslova.

Izbor najugodnejšega dražitelja še ne pomeni sprejema ponudbe s strani prodajalca (lastnika nepremičnine). Prodajalec (lastnik nepremičnine) ni zavezan k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnine z najugodnejšim dražiteljem, zato lahko že začeti postopek do podpisa prodajne pogodbe ustavi, vse brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, dolžan pa je takoj vrniti varščino brez obresti.

8. DODATNE INFORMACIJE IN OGLED POGODBENEGA PREDMETA

Ogledi nepremičnine so možni v navzočnosti predstavnika in sicer po dogovoru. Za ogled je potrebna predhodna najava na elektronski naslov tomislav.slivnjak@posta.si.

Dražitelji pridobijo dodatne informacije v zvezi Predmetom prodaje pri predstavniku Prodajalca: g. Vladimirju Guzeju, na elektronskem naslovu vladimir.guzej@posta.si.

Za vpogled v dokumentacijo, ki je zaupne narave, je potrebno predhodno podpisati izjavo o nerazkrivanju informacij (t.i. NDA).

9. DRUGA DOLOČILA

Za e-dražbo v celoti veljajo Splošni pogoji, razen če ni v tem Razpisu kaj drugače ali podrobneje določeno.

Dražitelji s svojim vstopom v predmetni postopek e-dražbe soglašajo s pogoji izvedbe le-tega, izrecno tudi s pogoji, zapisanimi v tem Razpisu in Splošnimi pogoji.

Organizator in Prodajalec se zavezuje osebne podatke varovati skladno z veljavno zakonodajo in jih uporabiti izključno za potrebe postopka izvedbe razpisane e-dražbe, vračila vplačane Varščine, ter objave dnevnika draženja za namene transparentne izvedbe postopka.

V zvezi s tem Razpisom in iz njega izhajajočimi razmerji se uporablja pravni red Republike Slovenije, za reševanje morebitnih sporov pa krajevno in stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Priloge, ki so sestavni del tega vabila:

- zemljiškoknjižni izpisek,
- orto foto posnetek,
- energetska izkaznica,
- uporabno dovoljenje
- Obrazec Pregled stranke FO,
- Obrazec Pregled stranke PO,
- Obrazec Pregled stranke PO Proračun,
- Vprašalnik Politično izpostavljene osebe PIO.

V Ljubljani, dne 14.9.2026

Organizator:

NAI Significa d.o.o.
Simon Kavka